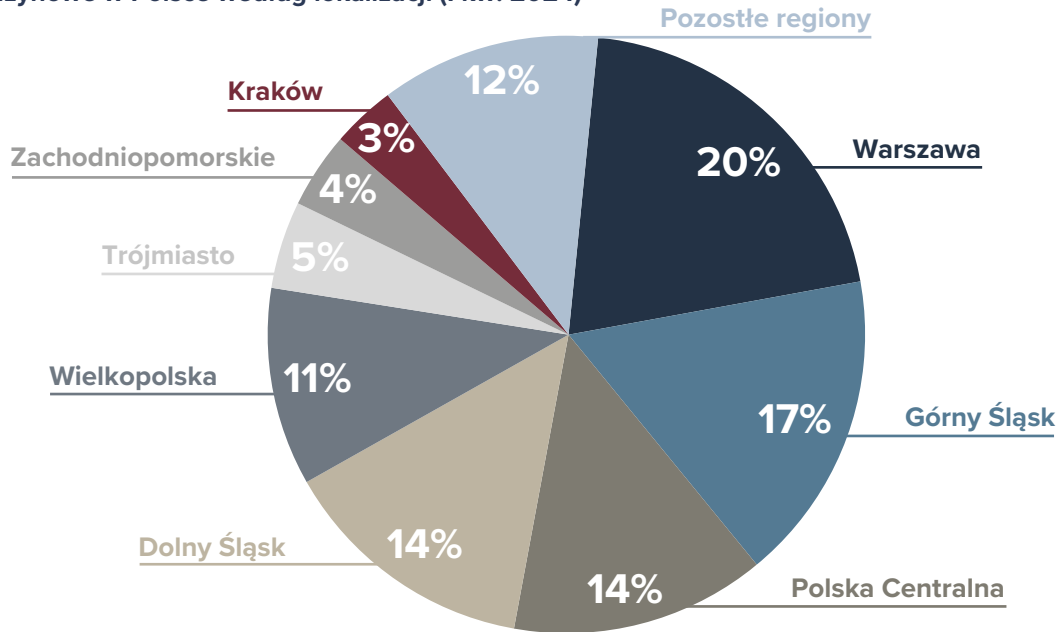




# Rynek magazynowy w Wielkopolsce I KW. 2024

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I kw. 2024 roku wyniosły ponad 32,7 mln m<sup>2</sup>. Zdecydowana większość zlokalizowana jest w głównych rozwiniętych obszarach koncentracji, w tym w regionie Wielkopolski, gdzie znajduje się blisko 3,3 mln m<sup>2</sup>. Rozwinięta sieć drogowa, niedaleka odległość od Berlina, niewątpliwie wpływają na postrzeganie tego regionu jako atrakcyjnego do lokowania biznesu. Jest to tym samym czwarty największy regionalny rynek pod względem zasobów (zaraz za Dolnym Śląskiem, Polską Centralną i Górnym Śląskiem). Największe skupisko magazynów zlokalizowane jest w Poznaniu i Gądkach.

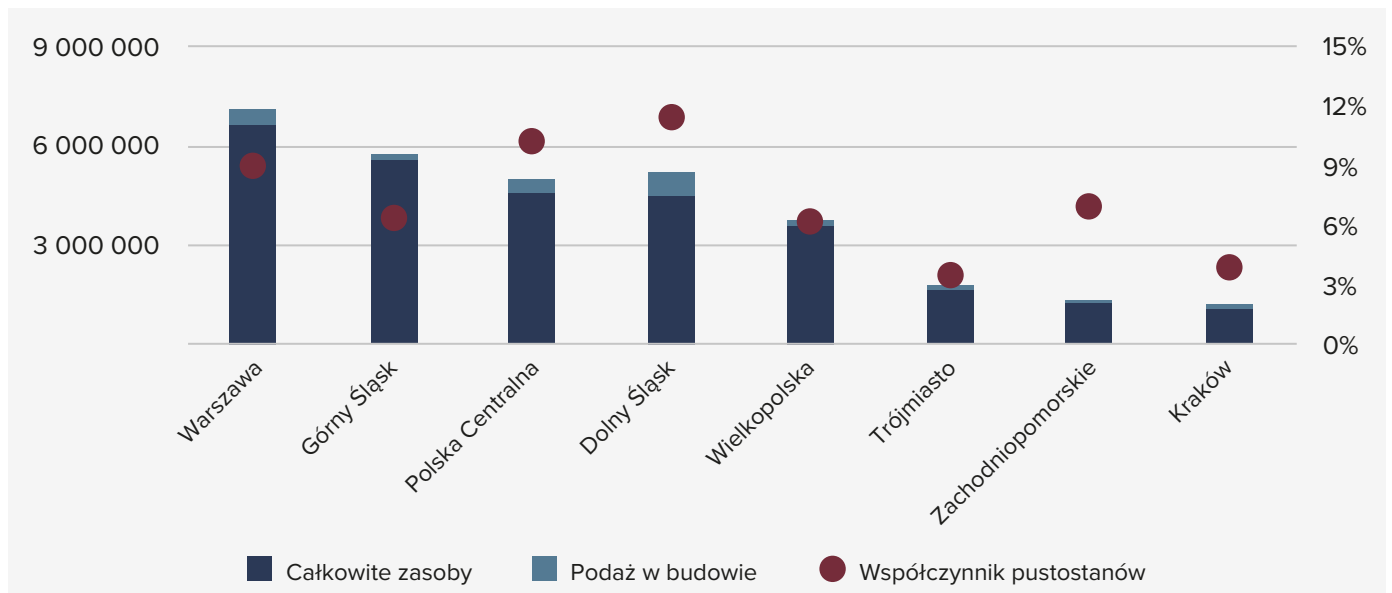
Zasoby magazynowe w Polsce według lokalizacji (I kw. 2024)



Rok 2023 przyniósł mniejszą aktywność deweloperów niż 2022 rok. Ukończono budowę ponad 350.000 m<sup>2</sup>, co daje wynik o niemal 200.000 m<sup>2</sup> niższy niż w roku poprzednim, aczkolwiek należy pamiętać, że poprzednie dwa lata były rekordowymi na rynku Wielkopolski. Jednym z największych nowych projektów jest P3 Poznań II w Robakowie (77.000 m<sup>2</sup>). I kw. 2024 roku również okazał się wyjątkowo dobrym pod względem nowej podaży, ukończono 160.000 m<sup>2</sup>.

W budowie wciąż pozostawało kolejne 140.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej i jest to wartość niższa aż o 120.000 m<sup>2</sup> niż analogicznym okresie 2023 roku. Jest to wynik decyzji podjętych tuż po wybuchu pandemii oraz po wyraźnych wzrostach kosztów budowy, kosztów finansowania nowych inwestycji. Deweloperzy wstrzymywali swoje decyzje inwestycyjne.

Zasoby powierzchni magazynowej, podaż w budowie oraz współczynnik pustostanów (I kw. 2024)

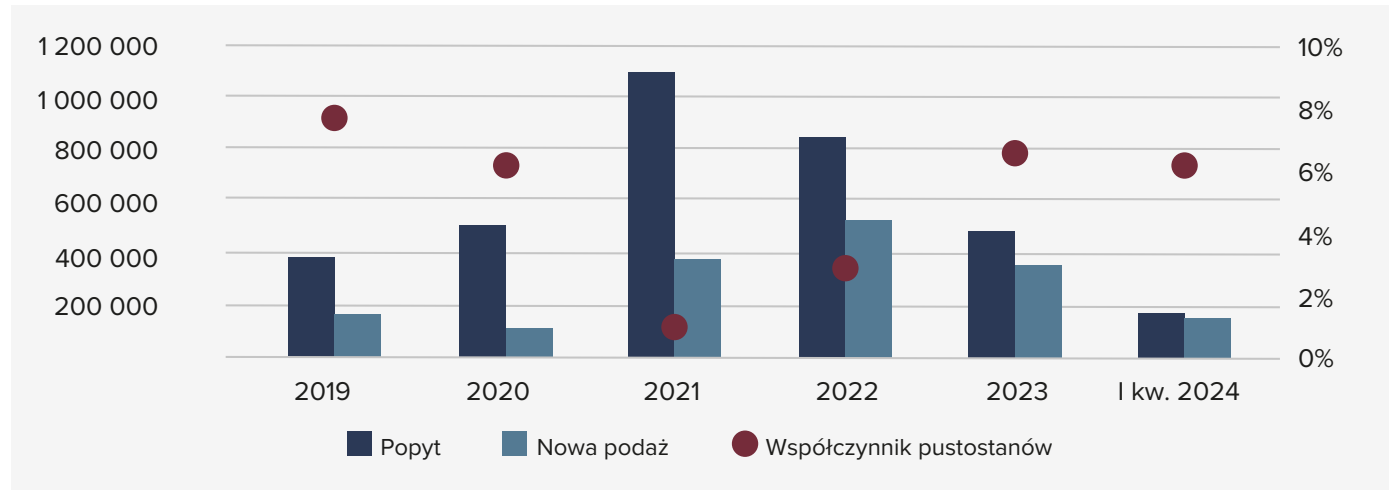


Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce w 2023 roku oraz na początku 2024 roku wskazuje na spadek aktywności najemców, co odzwierciedla sytuację w całej Europie. Całkowity wolumen podpisanych umów najmu w I kw. bieżącego roku wyniósł zaledwie 870.000 m<sup>2</sup> (25% spadek r/r), a w 2023 wyniósł ok. 5,5 mln m<sup>2</sup> (15% spadek r/r). Najwięcej transakcji odnotowano w głównej mierze na najbardziej dojrzałych rynkach, m.in. na Górnym Śląsku, w Polsce Centralnej i Wielkopolsce.

Tempo wchłaniania dostępnej powierzchni w 2023 roku wyraźnie spadło w Wielkopolsce, wynajęto niemal 500.000 m<sup>2</sup>, tj. ponad 40% mniej niż w poprzednim roku oraz ponad dwukrotnie mniej niż w rekordowym 2021 roku. Największą transakcją było wynajęcie przez Grupę Muszkieterów ponad 80.000 m<sup>2</sup> w projekcie GLP Poznań II Logistics Centre. Kolejne największe umowy były dwukrotnie mniejsze. W I kw. 2024 roku najemcy wygenerowali popyt na poziomie 165.000 m<sup>2</sup>, tj. trzeci najwyższy wynik w Polsce.

Oslabienie popytu w 2023 roku, wprowadzenie na rynek stosunkowo dużego wolumenu powierzchni w połowie wynajętej miało swoje przełożenie na kontynuację wzrostu współczynnika pustostanów. Na koniec 2023 roku wyniósł on 6,5% i był o 3,5 pp. wyższy niż rok wcześniej. Trend wzrostu utrzymuje się od 2021 roku, kiedy to odnotowano rekordowo wysoką nową podaż. Natomiast na koniec I kw. 2024 roku wskaźnik delikatnie spadł do poziomu 6,2%.

### Nowa podaż powierzchni magazynowej, popyt (m<sup>2</sup>) oraz współczynnik pustostanów w Wielkopolsce



Koszty finansowania nowych projektów oraz wysokie koszty związane z budową również wpłynęły na uwarunkowania wynajmu powierzchni magazynowych. Po okresie wyraźnych wzrostów w wysokości stawki wywoławczej za najem magazynu odnotowanych w roku poprzednim, obecnie poziomy te pozostają względnie stabilne. Na koniec I kw. 2024 roku czynsze wywoławcze na rynku Wielkopolski utrzymywały w przedziale 3,7-5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

